

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM
TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA
KOS WISMA RATU RIZKY**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

SURYA PUTRI PERMATA SARI
C100170119

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM
TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA
KOS WISMA RATU RIZKY**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

SURYA PUTRI PERMATA SARI

C100170119

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Nuswardhani, S.H.,S.U.)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM
TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA
KOS WISMA RATU RIZKY**

**Oleh :
SURYA PUTRI PERMATA SARI
C100170119**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 22 Februari 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji

- | | |
|--|--|
| 1. Nuswardhani, S.H., S.U (Ketua Dewan Penguji) | () |
| 2. Dr. Kelik Wardiono (Anggota I Dewan Penguji) | () |
| 3. Andrea Luhur P., S.H, MKn (Anggota II Dewan Penguji) | () |

Dekan



**Prof. Dr. A. Khudzaifah Dimvati, S.H., M.H.
Nrk 537/ NIND.0727085803**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bawa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan sebelumnya untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditukis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan isebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 22 Februari 2021

Penulis



SURYA PUTRI PERMATA SARI

C100170119

TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KOS WISMA RATU RIZKY

Abstrak

Semakin tinggi kesadaran akan menuntut ilmu maka semakin banyak tuntutan untuk mendirikan rumah kos di sekitar lokasi pendidikan. Seseorang akan memanfaatkan rumah kos untuk menjadi tempat tinggal sementara bagi yang sedang bekerja maupun yang sedang melanjutkan pendidikan di luar kota. Sewa menyewa terhadap kos untuk menikmati fasilitas kos dalam jangka waktu tertentu dilakukan dengan adanya perjanjian antara pihak pemilik kos dengan pihak penyewa kos. Penelitian ini bertujuan mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky, mengetahui penerapan peraturan, hak, dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky, mengetahui pertanggungjawaban hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam perjanjian sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, karena yang diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dalam tanggungjawab hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky. Sifat penelitian deskriptif analisis karena dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan secara menyeluruh dan sistematis mengenai tanggungjawab hukum pelaksanaan sewa menyewa kos Wisma Ratu Rizky. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kos sebelum adanya kesepakatan para pihak yakni pihak pemilik kos dan pihak penyewa kos harus memenuhi beberapa syarat diantaranya syarat administrasi dan syarat hukum. Jika syarat tersebut telah dipenuhi dengan adanya kesepakatan antara sewa menyewa kos antara pemilik Wisma Ratu Rizki dengan pihak penyewa maka terjadi perjanjian, yang dengan ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa kos oleh kedua belah pihak, maka pada saat itulah timbul hubungan hukum dari masing-masing pihak dan akan melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Peraturan dalam proses perjanjian sewa menyewa kos antara kedua belah pihak harus memenuhi beberapa syarat hukum yang telah diatur dalam Pasal 1320, selanjutnya peraturan hak dan kewajiban antara para pihak diatur dalam Pasal 1560, Pasal 1564, Pasal 1551, Pasal 1552, selanjutnya Pasal 1243 tentang Wanprestasi, dan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam KUH Perdata. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa kos tersebut apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya karena melakukan suatu kesalahan dan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada di dalam surat perjanjian sewa menyewa kos, yang mengakibatkan kerugian yang dirasakan oleh salah satu pihak, maka pihak yang melakukan suatu kesalahan tersebut harus memiliki tanggung jawab berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, jika demikian maka ia harus mengganti kerugian menurut hukum.

Kata Kunci : sewa menyewa kos, hubungan hukum, tanggung jawab hukum.

Abstract

The higher the awareness of studying, the more demands are made to build boarding houses around the education location. Someone will use the boarding house to become a

temporary residence for those who are working or who are continuing their education outside the city. Rent to rent a boarding house to enjoy boarding facilities within a certain period of time is carried out with an agreement between the boarding house owner and the boarding house tenant. This study aims to determine the boarding house rental agreement process at Wisma Ratu Rizky, knowing the application of the rules, rights and obligations of the parties in the boarding house rental agreement at Wisma Ratu Rizky, knowing legal liability if one of the parties makes a mistake on the basis of Default and Actions against The law in the rent rental agreement at Wisma Ratu Rizky. This study uses a normative approach, because what is being studied is legal principles, legal principles in legal responsibility for the implementation of rent-a-boarding house at Wisma Ratu Rizky. The nature of this research is descriptive analysis because in this research the writer will explain thoroughly and systematically the legal responsibilities of implementing the rent rent of Wisma Ratu Rizky boarding house. The results showed that the implementation process of the boarding house rental agreement before the agreement of the parties, namely the boarding house owner and the boarding house tenant, must meet several requirements including administrative requirements and legal requirements. If these conditions have been met with an agreement between the rental of the boarding house between the owner of Wisma Ratu Rizki and the tenant, then an agreement is made, by signing the boarding house rental agreement by both parties, then at that time a legal relationship arises from each party and will give birth rights and obligations for both parties. The regulations in the process of renting a boarding house rental agreement between the two parties must meet several legal requirements stipulated in Article 1320, furthermore the rights and obligations between the parties are regulated in Article 1560, Article 1564, Article 1551, Article 1552, then Article 1243 concerning Default , and Article 1365 concerning Unlawful Acts in the Civil Code. In a boarding rental agreement, if there is a party that does not carry out its obligations because it has committed a mistake and has committed an action that is not in accordance with the regulations in the boarding house rental agreement, which results in losses felt by one of the parties, then the party the person who commits an error must have responsibility based on default and unlawful acts, if so then he must compensate according to law.

Keywords : leasing boarding house, legal relations, legal responbility.

1. PENDAHULUAN

Dalam era globalisasi saat ini masyakat semakin sadar akan pentingnya ilmu pengetahuan yang menimbulkan tingginya minat masyarakat untuk memperoleh ilmu sampai keluar daerah tempat tinggalnya. Dengan semakin tingginya kesadaran akan menuntut ilmu yang tinggi dikalangan masyarakat maka semakin banyak pula tuntutan untuk mendirikan rumah kos di Kota Surakarta yang menyediakan serta memiliki sarana pendidikan dalam mengantisipasi datangnya orang-orang yang ingin menuntut ilmu.

Rumah kos merupakan tempat tinggal sementara bagi seseorang yang bekerja maupun mahasiswa yang sedang melanjutkan pendidikan di luar daerah kota asal sangat

penting sekali. Karena jika setiap harinya pulang-pergi dari kota asalnya akan memakan banyak waktu dan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi. Jika lokasi tempat tinggal dekat dengan tempat bekerja, akan memperlancar jalannya kegiatan sehari-hari. Untuk menghadapi kendala ini, banyak orang memanfaatkan dengan menyewakan rumah atau tempat untuk jangka waktu dan biaya yang sudah ditentukan yang disebut dengan nama rumah kost. Rumah kost adalah sebuah tempat tinggal dengan sejumlah kamar yang disewakan dan dibayar dalam kurun waktu atau per periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kost atau indekost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).

Dalam penyewaan kamar kos terdapat perjanjian antara pemilik dan penyewa rumah kos. Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pada perjanjian sewa menyewa kos, pihak pemilik kos dengan penyewa dapat mengadakan perjanjian sewa menyewa, seperti yang ditentukan di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan :

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Mengingat banyaknya rumah kos yang ada di kota Surakarta, peneliti tertarik mengangkat persoalan-persoalan hukum yang ada pada suatu Rumah Kos. Rumah Kos yang dimaksud adalah Rumah Kos yang bernama Wisma Ratu Rizky, yang berkedudukan di daerah Sukoharjo.

Perjanjian sewa-menyewa di Wisma Ratu Rizky menggunakan perjanjian baku atau sepihak. Maksud dari perjanjian baku atau sepihak di sini ialah di mana konsumen hanya dapat memilih untuk menyetujui kontrak yang ditawarkan atau tidak menyetujuinya yang dikenal juga dengan istilah “take it or leave it contract”.

Isi dari perjanjian sewa-menyewa kos antara Wisma Ratu Rizky dengan penyewa berupa perjanjian tertulis. Isi perjanjian tersebut dibuat oleh Pemilik Kos

dalam hal ini adalah Wisma Ratu Rizky. Pihak penyewa dalam hal ini adalah konsumen jika menyetujui isi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dengan syarat dan ketentuan yang telah dibuat Pemilik Rumah Kos tersebut maka pihak konsumen mengisi surat perjanjian yang telah dibuat oleh pemilik kost kemudian menandatangani surat perjanjian tersebut. Dengan penandatanganan surat perjanjian tersebut berarti sewa menyewa kos telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan disetujuinya perjanjian sewa menyewa kos tersebut maka telah terjadi akad sewa menyewa Rumah Kos dengan konsumen selanjutnya pihak yang menyewakan memberikan kamar kos yang akan disewa konsumen. Hal inilah kemudian terjadi hubungan hukum antara Pemilik Kos dan Penyewa yang menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya, sehingga keduanya harus mentaati peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa kos oleh karena sering terjadi hal yang tidak diinginkan dari pihak penyewa maupun yang menyewakan seperti kerusakan pada peralatan yang ada di dalam kamar kos maupun kehilangan benda milik penyewa Rumah Kos. Hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan implementasi atau perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk membuat suatu penelitian, dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KOS WISMA RATU RIZKY”**.

2. METODE

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan secara normatif karena dalam penelitian ini penulis akan mencari dan menganalisa mengenai kaidah -kaidah hukum, asas-asas hukum dalam tanggungjawab hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan secara menyeluruh dan sistematis mengenai tanggung jawab hukum pelaksanaan sewa menyewa Kos Wisma Ratu Rizky. Sumber Data yang digunakan adalah : (1) Data Sekunder, terdiri dari : (a) Bahan Hukum Primer yang didapatkan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). (b) Bahan Hukum Sekunder meliputi buku sewa menyewa, buku hukum perjanjian, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana serta pendapat para pakar hukum (c) Bahan

Hukum Tersier yang didapatkan dari kamus hukum, ensiklopedia (2) Data Primer yaitu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan yang diperoleh dari : (a) lokasi penelitian yang dilakukan di Wisma Ratu Rizky. (b) Subyek Penelitian dalam penelitian ini pihak yang terkait pada perjanjian sewa menyewa kos yaitu pihak pemilik kos Wisma Ratu Rizky dengan pihak penyewa kos Wisma Ratu Rizky. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah : (1) Studi Pustaka dan (2) Studi Lapangan yaitu metode yang dilakukan secara langsung ke objek penelitian. Penelitian ini menggunakan *deskriptif-kualitatif*.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Perjanjian Sewa-Menyewa Kos pada Wisma Ratu Rizky Menurut Hukum Perjanjian

Pada proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kos sebelum adanya kesepakatan para pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan kos harus memenuhi beberapa syarat diantaranya syarat administratif dan syarat hukum. Setelah para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kos telah mampu memenuhi syarat administrasi maupun syarat hukum, maka selanjutnya kedua belah pihak akan melakukan perjanjian sewa menyewa kos yang telah disepakati. Sebelum itu, pihak penyewa dan pihak yang menyewakan kos harus memahami dan menyetujui ketentuan-ketentuan dalam surat perjanjian sewa menyewa kos yang merupakan perjanjian konsensual, dimana perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa kos. Kesepakatan terjadi pada saat para pihak menandatangani surat perjanjian sewa menyewa kos Wisma Ratu Rizky. Dengan kesepakatan tersebut maka lahir suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Setelah pihak penyewa sepakat dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam surat perjanjian sewa menyewa kos dan menandatangani surat perjanjian sewa perjanjian tersebut, selanjutnya pihak penyewa harus membayar harga sewa kos yang telah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa kos Wisma Ratu Rizky.

Setelah teradinya perjanjian antara kedua belah pihak, maka kemudian akan lahir hubungan hukum yang berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dari masing-masing pihak dan akan menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

3.2 Peraturan, Hak, dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa Kos pada Wisma Ratu Rizky

Peraturan dalam proses perjanjian sewa menyewa kos antara kedua belah pihak harus telah memenuhi beberapa syarat hukum yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selanjutnya peraturan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa kos yang telah diatur dalam KUH Perdata yakni Kewajiban pihak penyewa terdapat pada Pasal 1560 KUH Perdata dan Pasal 1564 KUH Perdata, sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan telah diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata, Pasal 1551 KUH Perdata, dan 1552 KUH Perdata. Apabila dalam dalam perjanjian sewa menyewa kos Wisma Ratu Rizky terdapat salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka ia harus bertanggung jawab berdasarkan Wanprestasi yang telah diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dan jika salah satu pihak melanggar peraturan yang telah ditentukan, maka ia harus bertanggungjawab berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

3.3 Tanggungjawab Hukum Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan atas Dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa-menyewa Kos pada Wisma Ratu Rizky

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya atau melakukan kesalahan dan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah dicantumkan dalam surat perjanjian sewa menyewa kos, yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan, maka pihak yang melakukan kesalahan tersebut harus memiliki tanggung jawab hukum. Kesalahan dalam hal ini dapat berupa Wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum.

Contoh kesalahan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan kos yaitu pihak pemilik kos, apabila pihak yang menyewakan telah sepakat untuk memberikan fasilitas dan kamar yang layak, akan tetapi setelah pihak penyewa melakukan pengecekan terhadap kondisi kamar maupun fasilitas kamar ternyata tidak layak dan buruk yang menyebabkan pihak penyewa menjadi tidak merasa nyaman. Dari contoh kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak yang menyewakan yaitu pihak pemilik kos Wisma Ratu Rizky telah melakukan perbuatan wanprestasi karena perbuatannya telah memenuhi unsur kesalahan yaitu tidak menyerahkan fasilitas secara layak terhadap kamar kos yang

disewa, hal tersebut bertentangan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang akan berdampak munculnya kerugian yang dialami oleh pihak penyewa kos berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, maka pihak yang menyewakan yakni pihak pemilik Kos Wisma Ratu Rizky harus bertanggungjawab mengganti kerugian.

Kesalahan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan tanah karena pihak penyewa tidak mempunyai i'tikad baik, tidak menunjukkan sikap kehati-hatian dalam memakai fasilitas kos dalam sewa menyewa kos dan melanggar peraturan yang telah ditentukan. Hal tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena perbuatan atau tindakan tersebut merupakan tindakan yang tidak ber'itikad baik, dimana seharusnya perbuatan tersebut tidak dilakukan oleh pihak penyewa dan perbuatan pihak penyewa telah melanggar isi dari perjanjian dan peraturan yang berlaku dalam kos Wisma Ratu Rizky sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh pemilik kos. Maka pihak pemilik kos dapat menuntut pihak penyewa ke Pengadilan Negeri berdasarkan perbuatan melawan hukum, sehingga pihak penyewa harus bertanggungjawab mengganti kerugian tersebut menurut hukum dan aturan yang berlaku sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata, ia harus mengganti kerugian.

4. PENUTUP

Di dalam proses perjanjian sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky ada 3 tahap. Tahap sebelum adanya kesepakatan antara para pihak yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan kos. Dalam sewa menyewa kos calon penyewa harus memenuhi beberapa syarat diantaranya syarat administrasi dan syarat hukum yaitu 1. Kesepakatan , 2. Kecakapan, 3. Mengenai hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal, Tahap saat terjadinya perjanjian sewa menyewa kos melalui kesepakatan sewa menyewa kos antara Wisma Ratu Rizky dengan penyewa maka terjadilah perjanjian sewa menyewa yaitu dengan ditandatanganinya surat perjanjian sewa menyewa kos Wisma Ratu Rizky oleh kedua belah pihak. Dengan penandatanganan surat perjanjian tersebut berarti sewa menyewa kos telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan disetujuinya perjanjian sewa menyewa kos tersebut maka telah terjadi akad sewa menyewa Rumah Kos dengan penyewa selanjutnya pihak yang menyewakan memberikan kamar kos yang akan disewa penyewa. Tahap setelah terjadinya perjanjian. Setelah disetujuinya perjanjian sewa menyewa kamar kos maka terjadilah hubungan hukum antara Pemilik Kos dan

Penyewa yang menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya, sehingga keduanya harus mentaati peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa kos.

Apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban atau melanggar peraturan yang berlaku di dalam Wisma Ratu Rizky yang karena kesalahannya, maka ia harus ada pertanggungjawaban hukum atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan olehnya.

Saran, *Pertama* bagi masyarakat, diharapkan untuk mengerti dan memahami tanggungjawab hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kos antara pemilik kos dengan penyewa kos terutama mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. *Kedua*, bagi penyewa kos, diharapkan untuk mengerti dan memahami hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian agar tidak terjadi kesalahan yang dapat menimbulkan tanggungjawab hukum. *Ketiga*, bagi pemilik kos, diharapkan untuk mengerti dan memahami hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian agar tidak terjadi kesalahan yang menimbulkan tanggung jawab hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus., dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Rachmawati, Ariefah. (2017). "Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web" *Jurnal Ilmiah Figo Volume IX/No.2/November/2017*, <https://media.neliti.com/media/publications/231772-membangun-informasi-layanan-umum-rumah-k-befe71ab.pdf>